

УДК 332.822

Е.В. Синякова¹*Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н. Ельцина,
г. Екатеринбург, Россия***А.М. Платонов²***Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н. Ельцина,
г. Екатеринбург, Россия*

СОЦИАЛЬНО-АДРЕСНЫЕ МЕХАНИЗМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОМАШНИХ ХОЗЯЙСТВ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛЬЕМ НА ОСНОВЕ СТРУКТУРИРОВАНИЯ ИХ ПОТРЕБНОСТЕЙ³

Аннотация. Одной из актуальных проблем, стоящих перед российским государством, является жилищная проблема, а также проблема «удержания» территории. Последняя, в свою очередь, связана с первой, а также обусловлена излишней концентрацией населения в крупных городах. На большей части территории России темпы строительства жилья ниже темпов выбытия его по причине ветхости. Отмечается увеличение числа опустевших деревень и сел, при них инженерная инфраструктура либо демонтирована, либо находится в непригодном состоянии. В этой связи движение так называемых «альтернативных» сельских поселений нацелено на освоение пустующих земель путем превращения их в обособленные заселенные территории. В рамках таких проектов индивидуальное жилищное строительство становится одним из этапов формирования нового образа жизни, более того – «уклада». При условии, с одной стороны, повышенного интереса к индивидуальному жилищному строительству и увеличению объемов ввода в эксплуатацию индивидуального жилья в общем объеме жилищного строительства в России и низкой платежеспособности большей части населения страны, с другой стороны, появляется необходимость поиска новых подходов к решению проблемы обеспечения населения доступным индивидуальным жильем. Статья посвящена решению проблемы обеспечения населения страны доступным индивидуальным жильем, с использованием социально-ориентированного подхода к определению потребностей различных типов домашних хозяйств в конкретных видах жилья. Целью исследования является поиск социально-экономических и адресных механизмов обеспечения домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем, соответствующем их возможностям и потребностям. Для определения и структурирования потребностей в данном жилье произведена оценка факторов формирования соответствующего спроса и платежеспособности домашних хозяйств, а также определены наиболее востребованные виды индивидуального жилья. Предложен метод установления соответствия определенных видов индивидуального жилья различным типам домашних хозяйств, с учетом корректировки его доступности для домохозяйств через расчеты коэффициента возможности приобретения жилья в кредит. В основу подхода положена методика построения объектно-потребительской матрицы, которая показывает потребность отдельных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье и благодаря которой можно установить наиболее востребованные (исходя из их возможностей) виды индивидуального жилья в конкретном регионе. Апробация предложенной методики была осуществлена на примере решения жилищных проблем на юге Тюменской области. Были выявлены наиболее востребованные виды индивидуального жилья на данной территории, а также необходимые объемы его строительства для удовлетворения потребностей домашних хозяйств в данном жилье. Ввиду различного уровня платежеспособности домашних хозяйств, предложены также социально-адресные схемы финансирования строительства индивидуального жилья через ипотечно-строительное кредитование и закрытые паевые инвестиционные фонды, сформированные на основе объектно-потребительской

матрицы. Проведена оценка инвестиционной эффективности вложений домашних хозяйств в закрытые паевые инвестиционные фонды. Благодаря этому становится возможным более полное удовлетворение потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье и повышение результативности жилищных региональных программ.

Ключевые слова: домашние хозяйства; потребность в индивидуальное жилье; индивидуальное жилищное строительство; объектно-потребительская матрица; платежеспособность; закрытый паевой инвестиционный фонд; спрос; факторы спроса; комфорт; инвестиции.

Актуальность темы исследования

Одной из важнейших социально-экономических задач общества и государства является обеспечение населения жильем, отвечающим современным требованиям [1]. Доступность жилья для домашних хозяйств рассматривается сегодня в качестве важнейшего показателя уровня их благосостояния, социальной стабильности региона и страны в целом. Проблема доступности жилья до сих пор остается острой. Дефицит жилья в РФ в настоящее время составляет около 60 % от общего жилищного фонда страны, при объемах жилищного строительства около 80 млн м² в год [2].

Доля индивидуального домостроения в целом по России в общей площади завершенного строительством жилья на конец 2017 года составила 41,2 %. Это указывает на его значимость в решении жилищной проблемы страны и говорит о дальнейших перспективах развития данной сферы как одного из главных направлений обеспече-

ния домашних хозяйств доступным и комфортным жильем.

Большой интерес к теме индивидуально-го домостроения может быть вызван позитивным зарубежным опытом. Так, например, доля населения в Германии, проживающего в индивидуальном жилье, составляет около 82 %, Финляндии – 89 %, в Канаде – 65 %, США – 72 %. Тенденции к индивидуализации жилья преобладают в развитых странах на территориях с наименьшей плотностью населения, что во многом соответствует российским условиям.

Приоритеты жилищной политики и основные направления развития жилищной системы в России нашли свое отражение в реализации государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», разработанной в целях реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2015–2020 годы. В рамках данной программы во многих регионах страны разработаны и утверждены программы развития жилищного строительства и изданы, в частности постановления Правительства РФ, направленные на обеспечение доступным индивидуальным жильем различных категорий граждан.

Согласно разработанной стратегии социально-экономического развития России до 2030 года в рамках жилищной политики необходим переход на социально-адресные механизмы обеспечения домашних хозяйств жильем. Это предполагает соответствующие изменения в жилищных программах на уровне регионов, городов

¹ Синякова Елена Викторовна – соискатель ученой степени кандидата экономических наук Уральского федерального университета имени первого Президента России Б.Н. Ельцина, г. Екатеринбург, Россия (620002, г. Екатеринбург, ул. Мира 19); e-mail: lena_sin@bk.ru.

² Платонов Анатолий Михайлович – доктор экономических наук, профессор кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости Уральского федерального университета имени первого Президента России Б.Н. Ельцина, г. Екатеринбург, Россия (620002, г. Екатеринбург, ул. Мира 19); e-mail: eusm@mail.ru.

³ Статья подготовлена в рамках гранта РФФИ № 17-22-07001.

и муниципалитетов. Структура вводимого жилья должна при этом соответствовать потребности домашних хозяйств и их предпочтениям по определенным его видам [3].

Согласно докладу Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС) о приоритетных направлениях взаимодействия государства с представителями отрасли, активное развитие малоэтажного и индивидуального жилищного строительства и доведение его доли в общем объеме ввода жилья в России до 2/3, безусловно, будет способствовать формированию нового уклада жизни, основанному на семейных ценностях, достоинстве личности, уважении к собственности, гармоничном сосуществовании с окружающей средой. Формирование нового уклада жизни будет происходить одновременно с формированием более широкой прослойки среднего класса, причем представители этого класса будут сконцентрированы не только в крупных городах, но и в малоэтажных поселениях.

Однако существующие механизмы структурирования потребности в индивидуальном жилье, определенные в действующем законодательстве РФ, в основном направлены на выявление отдельных категорий граждан по установленным критериям, которые могут обратиться в соответствующие органы государственной власти для получения льгот и субсидий на жилье. Очевидно, что эти критерии не могут отражать объективную картину потребности в индивидуальном жилье в разрезе различных типов домашних хозяйств.

В этой связи необходимо решить задачи по структурированию потребностей различных домашних хозяйств в индивидуальном жилье на основе анализа факторов их потребительского спроса и с учетом определенных его характеристик, а также формирования на этой основе механизма обеспечения их индивидуальным жильем.

Степень изученности проблемы

Закономерностям формирования индивидуального жилищного строительства, а также его развитию в территориальных образованиях посвящены работы авторов Асаула А.Н., Ерыпалова С.А., Ерыпаловой Е.С., Маленкова Н.А., Митичева Г.А., Степановой А.А., Стерника Г.М., Стерника С.Г. и пр.

В основу суждений о структуре факторов потребительского спроса на индивидуальное жилье легли труды Радионовой Н.В., Головырских С.А. и Красиловой А.Н.

Так, по мнению Родионовой Н.В., изменения на рынке жилой недвижимости происходят постоянно и все факторы спроса находятся при этом в переходном состоянии, что во многом затрудняет процесс прогнозирования уровня спроса на объекты индивидуального жилищного строительства [4].

Головырских С.А. говорит о том, что 50 % доли эффективности анализа рынке индивидуального жилищного строительства составляет адекватная оценка и правильный отбор самих факторов формирования спроса, 40 % анализ степени влияния исследуемых факторов на потребительские предпочтения, и только 10 % – анализ спроса [5].

Можно выделить другой подход ряда исследователей к формированию спроса на индивидуальное жилье. Так, например, Красилова А.Н. полагает, что на покупательский спрос и количество предложений на этом рынке определяют стоимость жилого объекта. При этом соответствующие факторы необходимо рассматривать относительно их влияния на стоимость индивидуального жилья [6].

Однако во всех перечисленных работах принимают тот факт, что ключевым фактором формирования спроса на индивидуальное жилье является комфорт, который включает в себя базовые характеристики самого

жилья и окружающей инфраструктуры, с чем нельзя не согласиться. В связи с чем имеет смысл уделить внимание основным показателям комфорта, который сочетает в себе качественные и социально-экономические факторы: местоположение объекта; объемно-планировочные характеристики объекта; обустройство дома и прилегающей территории; экологические факторы и факторы психологической комфортности; факторы социально-бытовой инфраструктуры.

Наличие и определенное сочетание перечисленных факторов стимулирует различные домашние хозяйства к приобретению определенного вида жилья и определяет в целом уровень потребности в нем. Анализ данных факторов затруднен в силу субъективности их оценки. Большинство исследователей предлагаются методы экспертных оценок для анализа факторов, не имеющих количественных значений. Наиболее интересным является способ попарного сравнения факторов, предложенный Асаулом А.Н., который предполагает не только оцифровку личных предпочтений домашнего хозяйства относительно характеристик жилья и его окружения, но и выявление ключевых факторов, влияющих на стоимость жилья в большей степени. Данный подход также актуален и для индивидуального жилищного строительства, но требует определенной адаптации метода оценки факторов комфорта данного вида жилья [7].

Для структурирования предпочтений домашних хозяйств в индивидуальном жилье предлагается использовать современную типологию индивидуального жилья, учитывающую потребности различных по структуре домохозяйств и уровню их доходов. Так, на основании исследований, проведенных Стерником Г.М. и Стерником С.Г. [8], а также Ерыпаловой Е.С. [9], можно выделить типологию, которая включает в себя различные типы индивидуального жилья для че-

тырех типов домашних хозяйств: с высоким уровнем доходов; с уровнем доходов выше среднего; со средней обеспеченностью и с низким уровнем доходов (табл. 1).

На основе данной типологии возможно осуществление соответствующего прогноза по наиболее востребованным домашними хозяйствами видам жилья и необходимым для их строительства материалам, изделиям и конструкциям, а также по формированию проектов строительства индивидуального жилья.

Следующей ключевой задачей при разработке механизмов обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем является оценка его доступности, которая позволяет выявить, какая их часть и в течение какого срока имеет возможность по покупке данного вида жилья.

Показатель доступности приобретения жилья является одним из индикаторов платежеспособности домашних хозяйств. В этой связи были изучены работы, посвященные вопросам доступности жилья для населения и кредитной политики в России таких авторов, как Дидковского В.М., Гельфера Д.Г., Чикиной Е. В., Поповой И.В., Копейкина А.Б, Головнина М.Ю. и др.

В результате проведенного анализа можно сделать вывод о несовершенстве существующих методических подходов обеспечения населения индивидуальным жильем и об отсутствии социально-адресного подхода, ориентированного на потребности и платежеспособность отдельных видов домашних хозяйств, а также о необходимости формирования соответствующих организационно-экономических механизмов.

Методика решения поставленной проблемы обеспечения домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем

При достижении определенного консенсуса между всеми сторонами, заинтересованными в решении жилищной проблемы, глав-

Таблица 1

Рекомендованная типология индивидуального жилья
для различных типов домашних хозяйств

Тип жилья	Вес факторов потребительского предпочтения, в %	Материал/технология производства	Общая жилая площадь (м ²)	Количество комнат на 1 чел.	Архитектура	Обустройство дома и прилегающей территории
Жилье для домашних хозяйств с высоким уровнем доходов («Элит»)	>83	Кирпич, брус, клееный брус	>300	$n > 3$	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика	Изолированные комнаты, кабинет, мастерская и пр. Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом. Деление на приватную и общественные зоны. С дополнительными особенностями: баня/сауна/бассейн/спортплощадки и пр. Отапливаемый гараж на два и более автомобиля
Жилье для домохозяйств с уровнем дохода выше среднего («Бизнес»)	61–82	Кирпич, брус, клееный брус	100–200 > 300	$n > 3$, $n + 2$	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки)	Высококачественная отделка, декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т. д.), одно помещение – одна функция, отапливаемый гараж на один автомобиль
Жилье для домашних хозяйств средней обеспеченности («Стандарт»*)	36–60	Брус, газо/пеноблок, монолитный каркасный	100–200	$n + 2$, $n + 1$	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Улучшенная отделка, совмещение двух функций (спальня-кабинет/столовая-гостиная и др.). Неотапливаемый гараж
Жилье для домохозяйств с низким уровнем дохода («Социальное»)	15–35	Деревянно-каркасный, сэндвич-панель	<100	$n = n$		Стандартная отделка, совмещение трех функций (кухня-столовая-гостиная и др.) навес для машины/открытое место для парковки

Примечание: * бывший «Эконом-класс»

ным остается вопрос о видах и объемах строительства индивидуального жилья (особенно это касается видов «Стандарт» и «Социальное» (табл. 1), соответствующего структуре домашних хозяйств района, города, региона,

их доходам и количеству членов домохозяйств. Для решения этой задачи предложена методика определения уровня соответствия видов индивидуального жилья различным типам домашних хозяйств (табл. 2).

Таблица 2

Определение уровня соответствия видов индивидуального жилья
структуре домашних хозяйств

Общее количество домашних хозяйств	T_1	K_{T_1}	Платежеспособные		Не платежеспособные	
			$Пс_{K_{T_1}}$		$НПс_{K_{T_1}}$	
			$\Phi_{Пс_{K_{T_1}}}^Э$	$\Phi_{Пс_{K_{T_1}}}^Б$	$\Phi_{Пс_{K_{T_1}}}^{СТ}$	$\Phi_{Пс_{K_{T_1}}}^С$
	T_2	K_{T_2}	Платежеспособные		Не платежеспособные	
			$Пс_{K_{T_2}}$		$НПс_{K_{T_2}}$	
			$\Phi_{Пс_{K_{T_2}}}^Э$	$\Phi_{Пс_{K_{T_2}}}^Б$	$\Phi_{Пс_{K_{T_2}}}^{СТ}$	$\Phi_{Пс_{K_{T_2}}}^С$
	T_3	K_{T_3}	Платежеспособные		Не платежеспособные	
			$Пс_{K_{T_3}}$		$НПс_{K_{T_3}}$	
			$\Phi_{Пс_{K_{T_3}}}^Э$	$\Phi_{Пс_{K_{T_3}}}^Б$	$\Phi_{Пс_{K_{T_3}}}^{СТ}$	$\Phi_{Пс_{K_{T_3}}}^С$
	T_4	K_{T_4}	Платежеспособные		Не платежеспособные	
			$Пс_{K_{T_4}}$		$НПс_{K_{T_4}}$	
			$\Phi_{Пс_{K_{T_4}}}^Э$	$\Phi_{Пс_{K_{T_4}}}^Б$	$\Phi_{Пс_{K_{T_4}}}^{СТ}$	$\Phi_{Пс_{K_{T_4}}}^С$
	T_5	K_{T_5}	Платежеспособные		Не платежеспособные	
			$Пс_{K_{T_5}}$		$НПс_{K_{T_5}}$	
			$\Phi_{Пс_{K_{T_5}}}^Э$	$\Phi_{Пс_{K_{T_5}}}^Б$	$\Phi_{Пс_{K_{T_5}}}^{СТ}$	$\Phi_{Пс_{K_{T_5}}}^С$

T_i – количество домохозяйств по количеству их членов;

K_{T_i} – количество домохозяйств различных типов, ед. или %;

$Пс_{K_{T_i}}$ – количество разных типов домохозяйств, для которых расчетный коэффициент доступности жилья НАИ более 100 %, в ед. или %;

$НПс_{K_{T_i}}$ – количество разных типов домохозяйств, для которых расчетный коэффициент доступности жилья НАИ менее 100 %, в ед. или %;

$\Phi_{Пс_{K_{T_i}}}^Э$ – количество разных типов домохозяйств, для которых расчетный

коэффициент доступности жилья вида «Элит» HAI более 100 % с оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,85–1;

$\Phi_{\text{Пс } K_{T_i}}^{\text{Б}}$ – количество разных типов домохозяйств, для которых расчетный коэффициент доступности жилья вида «Бизнес» HAI более 100 % с оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,62–0,84;

$\Phi_{\text{Пс } K_{T_i}}^{\text{СТ}}$ – количество разных типов домохозяйств, для которых расчетный коэффициент доступности жилья вида «Стандарт» HAI менее 100 % с оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,39–0,61;

$\Phi_{\text{Пс } K_{T_i}}^{\text{С}}$ – количество разных типов домохозяйств, для которых расчетный коэффициент доступности жилья вида «Социальное» HAI менее 100 % с оценкой факторов потребительского спроса в интервале от 0,20–0,38.

По табл. 2 определяется количество домашних хозяйств (K_{T_i}) по количеству их членов (T_i). Далее домашние хозяйства подразделяются на платежеспособные (Пс_{K_i}) и не платежеспособные (НПс_{K_i}) [11]. Определение их платежеспособности и не платежеспособности производится с помощью индекса доступности жилья с кредитом – HAI.

Индекс HAI показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения жилья с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. Значение показателя в 100 % означает, что среднестатистическая семья имеет доходы, соответствующие необходимым доходам для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита [12].

В общем виде индекс возможности приобретения жилья с кредитом определяется по следующей формуле:

$$\text{HAI} = \frac{\varepsilon R}{C} * 100\%, \quad (1)$$

где HAI – индекс возможности приобретения жилья с кредитом;

ε – предельная доля дохода семьи, которая может расходоваться на погашение кредита (совокупный доход семьи за вычетом среднего значения минимальных расходов);

R – среднемесячный доход семьи;

C – ежемесячный платеж по кредиту, с помощью которого приобретается жилье [13].

Полученное количество платежеспособных ($\text{Пс}_{K_{T_i}}$) и не платежеспособных ($\text{НПс}_{K_{T_i}}$) домашних хозяйств распределяется по выделенным типам индивидуального жилья на основании оценки факторов потребительского предпочтения, которая определяется посредством попарного сравнения данных факторов по методу иерархий ($\Phi_{\text{Пс } K_{T_i}}^j$). При этом каждому типу жилья соответствует интервал полученных оценок (табл. 1).

Таким образом, потребность каждого типа домашних хозяйств в различных видах индивидуального жилья определяется как произведение относительных величин, полученных ранее:

- для платежеспособных домохозяйств:

$$P_j^i = K_{T_i} \cdot \text{Пс}_{K_{T_i}} \cdot \Phi_{\text{Пс } K_{T_i}}^j, \quad (2)$$

- для не платежеспособных домохозяйств:

$$P_j^i = K_{T_i} \cdot \text{НПс}_{K_{T_i}} \cdot \Phi_{\text{НПс } K_{T_i}}^j. \quad (3)$$

Для определения наиболее востребованного вида индивидуального жилья целесообразно построить объектно-потребительскую матрицу, которая выступает в каче-

стве метода структурировании потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье (табл. 3).

Данный метод может являться основой для взаимодействия всех субъектов района, города и региона, заинтересованных в реализации жилищных программ. Применение его позволит на научной основе охватить весь круг социальных, технических и технологических проблем, связанных с обеспеченностью домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем, соответствующим их потребительским ожиданиям.

Однако для большого количества семей в значительной части регионов России приобретение жилья является задачей если не неразрешимой, то трудно реализуемой. Основной проблемой качества жизни населения является низкий уровень доходов и потребительских возможностей. Недостаточные темпы роста региональной экономики, недоверие политической власти, высокая дифференциация доходов населения, комплексные проблемы в сфере здравоохранения и других отраслях социальной сферы, рост преступности – все это получает отражение в отрицательных оценках соответствующих факторов со стороны как населения в целом, так и отдельных социальных групп [14].

При этом наблюдается высокий уровень дифференциации регионов по уровню бюджетной обеспеченности. Так, по оценкам за 2016 год, объем средств, необходимый для доведения уровня расчетной бюджетной обеспеченности всех регионов до среднего, примерно в три раза выше того, что выделяется на цели выравнивания. А если попытаться довести бюджетную обеспеченности всех регионов до уровня, соответствующего уровню самого богатого субъекта, то потребуется в 25 раз больше средств, чем фактически предусмотрено законом о федеральном бюджете [15]. Таким образом, решение жилищных проблем посредством

субсидирования населения за счет бюджетных средств практически невозможно, в связи с чем большинство семей вынуждены приобретать жилье за счет собственных и заемных средств через ипотечное кредитование.

Однако, по данным РИА Рейтинга, в России лишь 25,8 % семей могут купить жилье в кредит. Эти результаты были получены при анализе 82 регионов страны, для расчета была взята стоимость кредита при покупке типовой двухкомнатной квартиры площадью 54 м² при первоначальном взносе 20 %. Предполагалось, что семья тратит 70 % своей заработной платы на выплату кредита при условии, что хотя бы один из членов среднестатистической семьи имеет работу.

В сложившейся ситуации Центральный банк РФ оказался перед дилеммой – снижение ставки создало бы давление на валютный курс, а высокая ставка подавляла экономическую активность [16]. Последний подъем на розничном кредитовании наблюдался в конце 2014 года, после чего последовала достаточно резкая коррекция, связанная в первую очередь с факторами спроса – ухудшение финансового положения заемщиков на фоне неблагоприятных макроэкономических тенденций и затем – с факторами предложения (отзывы лицензий и рост репутационных рисков) [17].

Существующая в России политика банковского кредитования работает на основе рыночных принципов и реализуется на как на федеральном, так и на региональном уровнях. При этом получение ипотечного кредита представляет собой довольно длительный процесс из-за недостатков и сложности нормативно-правовой базы. Однако данная система активно развивается и имеет позитивный тренд. Следует отметить эффективную работу Российского агентства ипотечного кредитования (АИЖК) и ряда коммерческих банков в этом направ-

Таблица 3

Объектно-потребительская матрица потребности различных типов
домашних хозяйств в различных видах индивидуального жилья

Клиент	Домашние хозяйства									
	Более 5 чело- век		4 человека		3 человека		2 человека		1 человек	
	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые
Элит	$P_5^{\text{Э,Б}}$	–	$P_4^{\text{Э}}$	–	$P_3^{\text{Э}}$	–	$P_2^{\text{Э}}$	–	$P_1^{\text{Э}}$	–
Бизнес	$P_5^{\text{Б}}$	–	$P_4^{\text{Б}}$	–	$P_3^{\text{Б}}$	–	$P_2^{\text{Б}}$	–	$P_1^{\text{Б}}$	–
Стандарт	–	$P_5^{\text{СТ}}$	–	$P_4^{\text{СТ}}$	–	$P_3^{\text{СТ}}$	–	$P_2^{\text{СТ}}$	–	$P_1^{\text{СТ}}$
Социальное	–	$P_5^{\text{С}}$	–	$P_4^{\text{С}}$	–	$P_3^{\text{С}}$	–	$P_2^{\text{С}}$	–	$P_1^{\text{С}}$
Итого	$\Sigma P_5^{\text{Э,Б}}$	$\Sigma P_5^{\text{СТ,С}}$	$\Sigma P_4^{\text{Э,Б}}$	$\Sigma P_4^{\text{СТ,С}}$	$\Sigma P_3^{\text{Э,Б}}$	$\Sigma P_3^{\text{СТ,С}}$	$\Sigma P_2^{\text{Э,Б}}$	$\Sigma P_2^{\text{СТ,С}}$	$\Sigma P_1^{\text{Э,Б}}$	$\Sigma P_1^{\text{СТ,С}}$
										Общее количество
										$\Sigma P_{1,2,3,4,5}^{\text{Э}}$
										$\Sigma P_{1,2,3,4,5}^{\text{Б}}$
										$\Sigma P_{1,2,3,4,5}^{\text{СТ}}$
										$\Sigma P_{1,2,3,4,5}^{\text{С}}$
										$\Sigma P_{1,2,3,4,5,6}^{\text{Э,Б,СТ,С}}$

где P_i — это потребность i -го типа домашних хозяйств в j виде индивидуального жилья (может быть выражена в кв.м или в денежном выражении, например, $P_5^{\text{Б}}$ — это потребность платежеспособных домашних хозяйств из пяти человек в жилье вида «Бизнес»;

«—» — означает, что расчет потребности в данных соотношениях не целесообразен в силу не платежеспособности, либо наоборот полной доступности данного вида жилья для выделенных типов домашних хозяйств за счет собственных средств.

лении. Так, по данным Банка России на 01.12.2017, года кредитными организациями было предоставлено 940 552 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму более 1 736 708 млн руб.

Предоставление кредитов данными организациями происходит за счет бюджетных средств путем их аккумуляции не по рыночным ставкам в различных жилищно-строительных фондах. При этом из данной схемы исключаются другие заинтересованные субъекты финансового рынка и рынка частных инвестиций. Данные обстоятельства являются одними из основных факторов недостаточного уровня доступности жилья для домашних хозяйств, который составляет в среднем по России не более 30 %.

При этом домашние хозяйства способны принимать решения на основе анализа политики правительства и центральных банков, т. е. формировать рациональные ожидания. Поэтому стимулирующие меры денежных властей могут быть эффективными лишь в случае, если они неожиданные для хозяйствующих субъектов. В противном случае домашние хозяйства будут принимать решения с учетом политики, проводимой денежными властями, и ее стимулирующими меры будут сведены к нулю. Ожидания хозяйствующих субъектов и принимаемые на их основе решения находятся под воздействием факторов экономической динамики и не могут быть устойчивыми [18].

Для решения этой проблемы необходима система ипотечного кредитования с комбинацией различных методов и финансовых инструментов и различных схем накопления для ее участников. Участие региональных и муниципальных администраций делает эти схемы более дешевыми и доступными для домашних хозяйств и повышает их надежность.

С учетом имеющихся средств у государственных и муниципальных органов

власти, ведомств и домохозяйств, а также рекомендуемых на ближайшее будущее различных видов жилых индивидуальных домов может быть выстроена концепция разработки и реализации механизмов обеспечения доступности индивидуального жилья для домашних хозяйств. При полной реализации данного подхода может быть достигнуто необходимое и социально справедливое соответствие между структурой домохозяйств и структурой строящегося индивидуального жилья. А также сформированы и реализованы только те механизмы обеспечения доступности жилья, на которые будут откликаться домохозяйства, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и имеющие возможность участия в них [8].

На основании вышеизложенного предложена схема финансирования инвестиционно-строительных проектов через систему ипотечно-строительного кредитования и создания государственных закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН), предназначенных для аккумуляции сбережений домашних хозяйств в рамках государственно-частного партнерства и для целей реализации проектов индивидуального жилищного строительства по регионам страны.

В целом ЗПИФН по существу аналогичны акционерным обществам, так как они в своей деятельности осуществляют первичное размещение паев путем открытой продажи. Далее они могут организовывать дополнительные выпуски паев, но только при согласии инвесторов, полученном на их общем собрании. Ключевым отличием ЗПИФН от иных видов паевых фондов является объект инвестирования: конкретные проекты по строительству недвижимости, и возможность «входа и выхода» для пайщиков. Расчет с пайщиком в ЗПИФН осуществляется только в конце срока своего функционирования, при этом ЗПИФН от-

кряваются на длительные сроки – вплоть до максимально разрешенных, согласно законодательству РФ, 15 лет, что обусловлено длительными сроками строительства объектов.

В случае возникновения прецедента неисполнения кредитных обязательств заемщика, рефинансирование ипотечного кредита может быть осуществлено через ЗИПИФ (закрытый ипотечный паевой инвестиционный фонд). Формирование кредитной политики и кредитных ставок данным ипотечным фондом осуществляется самостоятельно в связи с тем, что деятельность фонда не регулируется Банком России. Поэтому предлагаемые им условия рефинансирования могут быть более выгодными для заемщика по сравнению с предложениями банков⁴ [19].

Данная схема отличается от существующих схем работы ЗПИФН государственным участием в разработке инвестиционно-строительных проектов. Инвестирование предлагается здесь проводить также на ос-

нове объектно-потребительской матрицы, описанной выше и формируемой органами местного самоуправления. По данной матрице определяются необходимые объемы строительства различных видов индивидуального жилья для конкретных типов домашних хозяйств.

Схема финансирования объектов индивидуального жилищного строительства через ипотечно-строительное кредитование и ЗПИФН в соответствии с объектно-потребительской матрицей представлена на рис. 1.

По данной схеме могут быть реализованы следующие потоки финансовых средств, прав и обязательств, при финансировании проектов по строительству индивидуального жилья:

1. Органы местного самоуправления посредством анализа структуры и платеже-

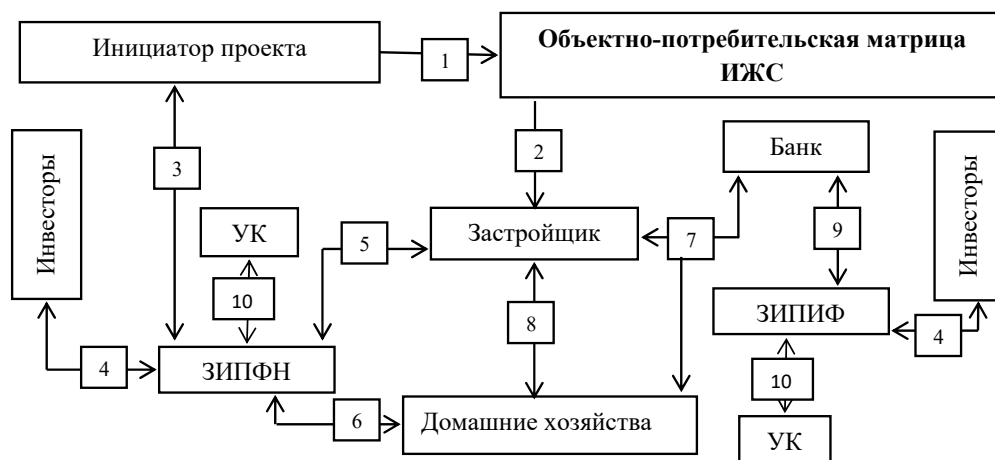


Рис. 1. Схема финансирования объектов индивидуального жилищного строительства через ипотечно-строительное кредитование и ЗПИФН в соответствии с объектно-потребительской матрицей

способности домашних хозяйств и социально-экономических факторов формирования потребительского спроса на индивидуальное жилье выстраивают объектно-потребительскую матрицу.

2. На основании объектно-потребительской матрицы определяются востребованные виды индивидуального жилья, соответствующие типам домашних хозяйств и формируется заказ на строительство жилья данного вида.

3. Департамент градостроительства и инвестиционной политики вносит в ЗПИФН активы, права и денежные средства; ЗПИФН предоставляет пайщикам соответствующие паи.

4. Сторонние инвесторы вносят в ЗПИФН и ЗПИФИ денежные средства; ЗПИФН и ЗПИФИ предоставляет паи инвесторам.

5. ЗПИФН осуществляет финансирование строительных проектов; застройщики передают готовые объекты недвижимости, наиболее востребованные домашними хозяйствами, ЗПИФН.

6. Домашние хозяйства передают денежные средства в ЗПИФН, ЗПИФН предоставляет объекты недвижимости домашним хозяйствам.

7. При заключении предварительного договора купли-продажи между застройщиком и домашними хозяйствами банк предоставляет им строительный и ипотечный кредит соответственно.

8. Домашние хозяйства передают денежные средства застройщику; застройщик предоставляет объект недвижимости домашним хозяйствам.

9. ЗПИФИ передает домашним хозяйствам денежные средства; домашние хозяйства берут на себя кредитные обязательства через договоры займа.

10. Управляющая компания (УК) ведет управление активами и контролирует процесс реализации строительных проектов;

ЗПИФН предоставляет вознаграждение УК в соответствии с ФЗ № 156 от 29.11.2001 «Об инвестиционных фондах».

Так как ЗПИФН создаются под какой-либо конкретный проект, то получить свои паи пайщики вправе только после завершения данного проекта. Поэтому ЗПИФН являются инструментами вложения прямых инвестиций в конкретные инвестиционные проекты, в том числе в жилую недвижимость. Этим во многом определяется значимость ЗПИФов в целом для развития национальной экономики [20].

Следует отметить, что данная схема представляет собой наиболее полный перечень способов привлечения финансовых средств в сферу индивидуального жилищного строительства. При этом каждому типу домашних хозяйств соответствует наиболее удобный способ финансирования строительства жилья, в зависимости от уровня их платежеспособности и требований, предъявляемых к индивидуальному жилью. Не исключено также приобретение объекта недвижимости напрямую у застройщика, без использования кредитных средств и приобретения паев. Однако для этого необходимо в дальнейшем вступление в ЗПИФН в целях аккумулирования сбережений для обеспечения территории застройки различной инфраструктурой, что предполагается изначально при планировании проектов индивидуальной застройки.

Так, для приобретения индивидуально-го жилья вида «Бизнес» возможно реализовать следующие потоки взаимодействия (рис. 2): 1-2-6-5-8. А в случае слабой платежеспособности домашних хозяйств к данной схеме может подключаться государство с программами субсидирования приобретения жилья вида «Социальное». Тогда потоки взаимодействия будут следующими: 1-2-3-5-8. А если потребитель является платежеспособным, тогда: 1-2-8-6.

В общем виде возможные механизмы финансирования строительства индивиду-

ального жилья для домашних хозяйств с различным уровнем дохода представлены в табл. 4.

Финансирование строительства через ЗПИФН будет эффективно для строительства жилья вида «Бизнес» и «Стандарт» для домашних хозяйств средней и ограниченной платежеспособности, но различных по численности. Для потребителей индивидуального жилья вида «Социальное» необходимы дополнительные механизмы государственной поддержки, направленные на неплатежеспособное население.

Анализ полученных результатов

В рамках исследования методика определения уровня соответствия видов индивидуального жилья различным типам домашних хозяйств была апробирована на примере юг Тюменской области. Расчетные значения, полученные по данной методике, представлены в табл. 5.

Данная таблица показывает, что на территории юга Тюменской области, например, 400 262 домашних хозяйств состоит из двух человек, 68 444,8 из них являются платежеспособными, а 331 817 домашних хозяйства

Таблица 4

Матрица финансовых механизмов доступности определенного вида индивидуального жилья для домашних хозяйств с различным уровнем дохода

Уровень доходов домохозяйств	Вид индивидуального жилья			
	Элит	Бизнес	Стандарт	Социальное
Неограниченный	За счет собственных средств, кредит		—	—
Высокий	За счет собственных средств, кредит	За счет собственных средств, кредит, долевое строительство	За счет собственных средств	—
Средний	—	Кредит, долевое строительство, ЗПИФН	За счет собственных средств, кредит, долевое строительство, ЗПИФН	За счет собственных средств
Ограниченный	—	—	Кредит, долевое строительство, ЗПИФН	За счет собственных средств, кредит
Низкий	—	—	—	Социальные и льготные механизмы обеспечения
Отсутствует	—	—	—	Социальные и льготные механизмы обеспечения

не платежеспособны. При этом в соответствии с оценкой качественных факторов потребительского спроса для 49,6 % из не платежеспособных домашних хозяйств соответствует жилью вида «Стандарт», для 50,4 % предпочтительно индивидуальное жилью вида «Социальное». Аналогичная логика используется для определения востребованного вида индивидуального жилья для платежеспособных домашних хозяйств.

По конкретным данным потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье построена также объектно-потребительская матрица строительства индивиду-

альных жилых домов юга Тюменской области (табл. 5).

Согласно матрице, наименьший объем реализации жилья в регионе приходится на строительство индивидуального жилья вида «Элит» (0,84 %) как отдельно стоящего, так и в комплексной застройке в виде коттеджных поселков.

Местоположение данного вида жилья должно иметь удобную транспортную развязку, непосредственную близость к городу и развитую сеть бытовых коммуникаций. Наиболее перспективными районами для строительства жилья вида «Элит» являются зе-

Таблица 5

Распределение типов домохозяйств различных по составу и платежеспособности относительно видов индивидуального жилья (по югу Тюменской области)

Общее количество домашних хозяйств	Со- став дом. хо- зяйств	Количе- ство дом. хозяйств	Уровень дохода			
	1 человек	730792,4	Платежеспособные		Не платежеспособные	
			124966		605827	
			Ф ^э , в %	Ф ^б , в %	Ф ^{ст} , в %	Ф ^с , в %
			2,3	97,7	73,8	26,2
	2 чело- века	400262	Платежеспособные		Не платежеспособные	
			68444,8		331817	
			Ф ^э , в %	Ф ^б , в %	Ф ^{ст} , в %	Ф ^с , в %
			26,5	73,5	49,6	50,4
	3 чело- века	216634	Платежеспособные		Не платежеспособные	
			37044,5		179590	
			Ф ^э , в %	Ф ^б , в %	Ф ^{ст} , в %	Ф ^с , в %
			17,3	82,7	34,3	65,7
	4 чело- века	101809	Платежеспособные		Не платежеспособные	
			17409,3		84399,6	
			Ф ^э , в %	Ф ^б , в %	Ф ^{ст} , в %	Ф ^с , в %
			5,6	94,4	12,7	87,3
	5 человек	40165,7	Платежеспособные		Не платежеспособные	
			6868,3		33297,4	
			Ф ^э , в %	Ф ^б , в %	Ф ^{ст} , в %	Ф ^с , в %
			5,1	94,1	11,2	88,8

мельные участки в черте городов, вследствие чего возникает их высокая конкуренция.

Перспективный сегмент жилья «Бизнес» класса характеризуется объемом продаж в пределах 16,26 % от общей емкости рынка. К данному сегменту относятся платежеспособные потребители, как правило, семьи, не имеющие детей, либо имеющие одного и более ребенка. Поэтому для данных потребителей приоритетным является комфорт проживания. Они также предъявляют высокие требования к качеству объекта строительства, предпочитают индивидуальные проекты жилья, но в отличие от потребителей жилья вида «Элит» для данного сегмента необходимо наличие социальной инфраструктуры на территории застройки, и в частности школ и детских садов, и прочих детских учреждений, а также маршрутно-транспортного сообщения.

Наибольший процент востребованного индивидуального жилья приходится на объекты строительства вида «Стандарт» – 54,11 %. При этом 23,79 % – это домохозяйства, состоящие из двух человек.

Для данного потребителя важнейшим фактором является снижение стоимости объекта строительства при сохранении всех приоритетных характеристик индивидуального жилья и его соответствие строительным нормам: поддержание комфортной температуры помещений и надлежащего уровня влажности, вентиляция помещений, длительные сроки эксплуатации объекта строительства, наличие всех необходимых коммуникаций; наличие автодорог и прилегающая удаленность от города.

Финансирование строительства индивидуального жилья вида «Стандарт» для домашних хозяйств средней платежеспособности, согласно разработанной матрице финансовых механизмов доступности строительства жилья (табл. 4) и схеме финансовых потоков (рис. 2), предложено реализовывать по направлению: 1-2-6-5-7-6, застройщик при этом на основании объектно-потребительской матрицы осуществляет строительство индивидуального жилья вида «Стандарт»; домашнее хозяйство вносит минимальный допустимый взнос

Таблица 6

Объектно-потребительская матрица строительства индивидуального жилья
(юг Тюменской области)

Клиент/ Продукт	Более 5 человек		4 человека		3 человека		2 человека		1 человек		Итого
	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	Плат-ые	Не плат-ые	
«Элит»	0,07	-	0,11	-	0,53	-	0,08	-	0,05	-	0,84
«Бизнес»	1,16	-	2,38	-	3,45	-	4,83	-	4,43	-	16,26
«Стандарт»	-	2,70	-	5,97	-	14,29	-	19,56	-	11,60	54,11
«Социальное»	-	3,27	-	6,14	-	5,02	-	4,24	-	10,12	28,79
Итого	1,23	5,97	2,50	12,10	3,98	19,32	4,91	23,79	4,48	21,72	100,0

в ЗПИФН; ЗПИФН направляет денежные средства застройщику; по окончании строительства индивидуальный дом передается в ЗПИФН.

ЗПИФН в свою очередь продает индивидуальное жилье домашнему хозяйству по рыночной стоимости за вычетом суммы паев и процентов по нему; кредитование домашнего хозяйства осуществляется банком стандартным образом. Результаты расчетов приведены в табл. 7. При реализации данной схемы в отличие от классического ипотечного кредитования имеет место ряд преимуществ. Одним из них является минимальный входной барьер в размере 300 тыс. руб. независимо от стоимости жилья, тогда как при ипотеке необходимо внесение первоначального взноса в размере 30 % от общей суммы кредита. Как правило, для первоначального взноса берется потребительский кредит, в связи с чем сумма ежемесячного платежа за первые три-пять лет кредитования становится непосильной для домашнего хозяйства. При финансировании через ЗПИФН происходит возмещение процентов по потребительскому кредиту за счет получения дохода по паям, что приводит к снижению ежемесячной финансовой нагрузки для домашнего хозяйства и снижает общую сумму переплаты по ипотеке. Так, по представленным расчетам в случае финансирования через ЗПИФН ежемесячный платеж за первые годы можно сократить в 4,5 раза – с 37,34 тыс. руб. до 8,33 тыс. руб., при этом сумма экономии по потребительскому кредиту составит 101,37 тыс. руб., когда как при финансировании строительства через классическое ипотечное кредитование сумма переплаты за первые три года по потребительскому кредиту составит 202,73 тыс. руб. Общая сумма переплаты по ипотеке на приобретение дома стоимостью 2 млн руб. составляет 1 510,74 тыс. руб., что больше на 431,41 тыс. руб., чем при финансировании через ЗПИФН.

Данные расчеты свидетельствуют об эффективности вложения средств и возможности потенциального потребителя не только сохранить свои денежные средства и направить их на инвестирование строительства собственного жилья, но и получить доход. Таким образом, очевидно, что предложенная схема финансирования строительных проектов через ЗПИФН обладает большей финансовой гибкостью.

Использование паевых фондов недвижимости представляет собой качественно новую альтернативу традиционным финансовым институтам.

Согласно расчетам основных показателей финансовой эффективности строительства индивидуального жилья, через ЗПИФН установлена экономическая выгода для частного инвестора в лице домашнего хозяйства с ограниченной и средней обеспеченностью, что приводит к увеличению количества потребителей индивидуально-го жилья вида «Бизнес» и «Стандарт» на 15–20 %.

Основные выводы

На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы: несмотря на активное жилищное строительство многоэтажного жилья и позитивную работу кредитующих организаций, для большей части населения страны приобретение жилья в собственность не является доступным. При этом государственные программы ориентированы на выделение отдельных категорий граждан, которые попадают под определенные критерии субсидирования без учета реальных потребностей различных домашних хозяйств. Смещение политики на социально-ориентированные подходы делают индивидуальное жилищное строительство одним из перспективных направлений жилищного строительства.

Однако отсутствие понимания проблемы строительства индивидуального жилья

Таблица 7

Финансирование домашними хозяйствами строительства индивидуальных домов
через ипотечное кредитование и ЗПИФН

Строительство дома через ипотечный кредит												
Сумма строи- тельства дома, тыс. руб.	Сумма ипоте- ки, тыс. руб.	Первоначаль- ный взнос по ипотечному кре- диту, тыс. руб.	Срок ипоте- ке, лет	Про- центная ставка по ипо- теке, %	Ежеме- сячная выплата по ипо- теке, тыс. руб.	Общая сумма выплат по ипоте- ке, тыс. руб.	Пере- плата по ипотеке, тыс. руб.	Общая еже- месячная выплата первые три года, тыс. руб.	Общая еже- месячная выплата по- следующие 12 лет, тыс. руб.	Общая сумма выплат, тыс. руб.	Общая сумма пере- платы, тыс. руб.	
2 000,00		600,00	15	10	15,04	2 708,00	1 308,00					
		Сумма потреби- тельного кредита на первоначаль- ный взнос, тыс. руб.	Срок кредита, лет	Про- центная ставка по кре- диту, %	Ежеме- сячная выплата по креди- ту, тыс. руб.	Общая сумма выплат по кредиту, тыс. руб.	Пере- плата по кредиту, тыс. руб.	37,34	15,04	3 510,74	1 510,74	
	2 000,00	600,00	3	20	22,30	802,73	202,73					
Строительство дома через ЗПИФН												
Сумма строи- тельства дома, тыс. руб.	Сумма потреби- тельного кредита на первоначаль- ный взнос, тыс. руб.	Срок кредита, лет	Про- цент- ная ставка по кре- диту, %	Ежеме- сячная выплата по креди- ту, тыс. руб.	Проценты по паям/ мес./руб.	Ежеме- сячная выплата с учетом паев, тыс. руб.	Общая сум-		Общая сумма выплат по кредиту при участии в ЗПИФН, тыс. руб.	Переплата по кредиту без учета паев, тыс. руб.	Экономия от участия в ЗПИФН, тыс. руб.	Финан- совая вы- года при участии в ЗПИФН, тыс. руб.
							Ежеме- сячная выплата по креди- ту, тыс. руб.	Общая сум- ма выплат по кредиту, тыс. руб.				
2 000,00		3	20	11,15	2 815,70	8,33	401,37	300,00	101,37	101,37	101,37	431,41
		Срок кредита, лет	Про- цент- ная ставка по кре- диту, %	Ежеме- сячная выплата по креди- ту, тыс. руб.	Общая сумма выплат по кредиту, тыс. руб.	Пере- плата по кредиту, тыс. руб.	Общая ежемесячная выпла- та, тыс. руб.		Общая сумма выплат, тыс. руб.	Общая сумма перепла- ты, тыс. руб.	1 079,33	
	2 000,00	15	10	17,893	2 576,59	1 079,33	17,89			2 876,59	1 079,33	431,41

в необходимых объемах и его определенных видов для различных типов домашних хозяйств тормозит не только развитие жилищной политики в данном направлении, но и затрудняет формирование стратегий финансирования и государственной поддержки проектов индивидуальной застройки.

Как показывает проведенное исследование главной задачей в решении жилищной проблемы является грамотное структурирование потребности различных типов домашних хозяйств в индивидуальном жилье, что позволяет аккумулировать финансово-экономический потенциал регионов и городов в сфере строительства жилья и направить его на удовлетворение потребности в доступном индивидуальном жилье наиболее востребованных видов. В этой связи

разработан научно-практический механизм определения уровня соответствия в регионе или городе видов индивидуального жилья с потребностями различных типов домашних хозяйств позволяет определять количество и качество данного востребованного жилья для различных домохозяйств с учетом их структуры и платежеспособности. Предложенная схема строительства и приобретения индивидуального жилья на основе разработанной объектно-потребительской матрицы, дает возможность органам государственной и муниципальной власти формировать различные подходы по реализации соответствующих государственных региональных и муниципальных программ для застройщиков и различных типов домашних хозяйств, что позволит значительно повысить эффективность их реализации.

Список использованных источников

1. Селютина Л.Г. Методологические проблемы оптимизации структуры жилищного фонда и жилищного строительства в крупном городе в современных условиях : дис. ... д-ра экон. наук. СПб., 2002. 340 с.
2. Доступность покупки семьями жилья в ипотеку в регионах России – 2017 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://riarating.ru/infografika/20171109/630076254.html>.
3. Прогноз долгосрочного социально-экономического развития российской федерации на период до 2030 года // Мин-во экон. развития Российской Федерации (Минэкономразвития России). М., 2013 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://static.government.ru/media/files/41d457592e04b76338b7.pdf>.
4. Родионова Н.В. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости // Аудит и финансовый анализ. 2009. № 2 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.auditfin.com/fin/2009/2/Rodionova/Rodionova%20.pdf>.
5. Головырских С.А. Оценка недвижимости и управление собственностью : учеб. пособие. Таганрог, 2003. 70 с.
6. Красилов А.Н. Особенности функционирования и перспективы развития первичного рынка жилой недвижимости в городах с повышенным спросом на жилье : автореф. дис. ... канд. экон. наук. М., 2009. 18 с.
7. Асаул А.Н., Гордеев Д.А., Ушакова Е.И. Развитие рынка жилой не-

- движимости как самоорганизующейся системы / под ред. А.Н. Асаула. СПб., 2008. 334 с.
8. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу). М., 2012 [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://flatinthecity.ru/wp-content/Docs/Edinaya_klassifikaciya.htm.
 9. Ерыпалова Е.С., Ерыпалов С.Е., Платонов А.М. Социально-адресное предоставление земельных участков под строительство разных типов домашних хозяйств. Екатеринбург, 2013. 132 с.
 10. Платонов А.М. Теоретические и методологические проблемы управления жилищной сферой как социально-производственным кластером : дис. ... д-ра экон. наук. Екатеринбург, 2004. 508 с.
 11. Гусев А.Б., Оценка доступности жилья с кредитом в России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.kapital-rus.ru/articles/article/970>.
 12. Чикина Е.В., Попова И.В. Оценка доступности жилья в Пензенской области с учетом ипотечного кредита // Материалы 3-й Международ. науч.-практ. конф. Брянск, 2013 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.econf.rae.ru/pdf/2012/03/1098.pdf>.
 13. Кильчукова А.Л. Структурные составляющие качества жизни населения // Terra Economicus. 2012. Т. 10, № 2–2. С. 84–88.
 14. Дерюгин А. Н. Выравнивание регионов: сохраняются ли стимулы к развитию // Эконом. политика. 2016. № 6. С. 170–191.
 15. Мамонов М. Рынок кредитов населению: идентификация спроса и предложения в рамках VECM-анализа // Эконом. журнал ВШЭ. Т. 21, №. 2. С. 251–282.
 16. Головнин М. Ю. Денежно-кредитная политика России в условиях кризиса // Журнал Новой экономической ассоциации. 2016. № 1. С. 168–174.
 17. Бурлачков В.К. Денежно-кредитная политика в условиях глобального кризиса // Вестник Академии экономической безопасности МВД России. 2010. № 6. С. 125–131.
 18. Сарнацкий С.С. Формирование стратегии развития инвестиционных инструментов коллективных сбережений населения : дис. ... канд. экон. наук. Брянск, 2014. 234 с.
 19. Frequently asked questions about closed-end funds [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://media.mofo.com/files/uploads/Images/FAQs-Closed-End-Funds.pdf>.
 20. Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н., Туманов А.А., Якубов М.О. Финансирование жилищного строительства. М., 2007. 168 с.

Sinyakova E.V.*Ural Federal University**named after the first President of Russia B.N. Yeltsin,**Ekaterinburg, Russia***Platonov A.M.***Ural Federal University**named after the first President of Russia B.N. Yeltsin,**Ekaterinburg, Russia*

SOCIAL AND ADDRESS MECHANISMS OF PROVIDING HOUSEHOLDS WITH INDIVIDUAL HOUSING ON THE BASIS OF STRUCTURING THEIR REQUIREMENTS

Abstract. One of the current problems facing Russia is the housing problem and also the problem of “keeping holds of” its territory. The latter is connected with the former one and is caused by excessive concentration of the population in large cities. On the most part of Russian territory the speed of housing construction is slower than the rates of retirement of dilapidated housing. An increasing number of abandoned villages has been registered. Engineering infrastructure there has either been dismantled, or is dysfunctional. In this regard, a movement of so-called “alternative” rural settlements is aimed at the development of vacant land through its transformation into isolated populated territories. As part of such projects individual housing construction becomes one of the stages of formation of a new lifestyle or even an economic lifestyle pattern. Considering the keen interest in individual housing construction and an increase in the share of one-family homes in the total volume of housing construction in Russia on the one hand and the low solvency of the majority of the country’s population on the other hand, the need to search for new approaches to solving the problem of providing the population with affordable individual housing appears. The article is devoted to the problem of providing the population of the country with affordable individual housing by using a socially oriented approach to defining the needs of various types of households in specific types of housing. The purposes of this research is to look for social and economic and targeted mechanisms of providing households with affordable individual housing that would correspond to their resources and requirements. An assessment of the factors of formation of the corresponding demand and solvency of households is made for identifying and structuring needs for such housing. The most demanded types of individual housing are determined. A method of determining the match between of certain types of individual housing and various types of households, taking into account the possibility of adjusting its availability to households through calculations of the coefficient of the possibility of purchasing a home with a loan is proposed. The approach is based on a technique of building an object and consumer matrix which shows the need of specific types of households for individual housing and thanks to which it is possible to establish the types of individual housing which are most demanded proceeding from their opportunities in the concrete region. The offered technique has been tested in the south of the Tyumen region where the most demanded types of individual housing in this territory and also necessary volumes of construction for meeting the needs of households for this housing have been revealed. In view of the various levels of solvency in households and social and targeted schemes of financing of construction of individual housing through mortgage and construction crediting and closed share are proposed.

Key words: households; requirement to individual housing; individual housing construction; an object and consumer matrix; solvency; closed-end investment fund; demand; demand factors; comfort; investments.

References

1. Seliutina, L.G. (2002). *Metodologicheskie problemy optimizatsii struktury zhilishchnogo fonda i zhilishchnogo stroitel'stva v krupnom gorode v sovremennykh usloviyakh* [Methodological Problems of Optimization of the Housing Stock and Housing Construction in a City Today]. Doctoral dissertation in economics. St Petersburg.
2. Affordability of Mortgages to Families in Russia's Regions in 2017. Available at: <http://riarating.ru/infografika/20171109/630076254.html>.
3. Forecast of Russia's socioeconomic development in the long term up until 2030. Economic Development Ministry of the Russian Federation. Moscow, 2013. Available at: <http://static.government.ru/media/files/41d457592e04b76338b7.pdf>.
4. Rodionova, N.V. (2009). Spetsifika tsenoobrazovaniia na rynke zhl'ia i faktory, vliiaiuushchie na tsenu nedvizhimosti (Specificity of Pricing on the Market of Habitation and the Factors Influencing the Prices of the Real Estate). *Audit i finansovyi analiz* [Audit and Financial Analysis], No. 2. Available at: <http://www.auditfin.com/fin/2009/2/Rodionova/Rodionova%20.pdf>
5. Tatarova, A.V. (2003). *Otsenka nedvizhimosti i upravlenie sobstvennost'iu* [Real Estate Appraisal and Property Management]. Taganrog, Taganrog State University of Radio Technology.
6. Krasilova, A.N. (2009). *Osobennosti funktsionirovaniia i perspektivy razvitiia pervichnogo rynka zhiloi nedvizhimosti v gorodakh s povyshennym sprosom na zhl'e* [Peculiarities of the Functioning and Prospects of Development of the Primary Housing Market Cities with High Demand for Housing]. Extended Thesis of Candidate of Sciences dissertation in economics. Moscow.
7. Asaul, A.N., Gordeev, D.A., Ushakova, E.I. (2008). *Razvitie rynka zhiloi nedvizhimosti kak samoorganizuiushcheisia sistemy* [Development of the Housing Market as a Self-Organizing System]. St Petersburg, St Petersburg State University of Architecture and Construction.
8. Sternik, G.M., Sternik, S.G. (2012). *Edinaya metodika klassifitsirovaniia zhilykh novostroeck po potrebitel'skomu kachestvu (klassu)* [Unified Methodology for Classifying New Housing by Quality]. Moscow, Available at: http://flatinthecity.ru/wp-content/Docs/Edinaya_klassifikaciya.htm.
9. Erypalova, E.S., Erypalov, S.E., Platonov, A.M. (2013). *Sotsial'no-adresnoe predostavlenie zemel'nykh uchastkov pod stroitel'stvo raznykh tipov domashnikh khoziaistv* [Targeted Provision of Land Plots for Households for Housing Construction]. Ekaterinburg.
10. Platonov, A.M. (2004). *Teoreticheskie i metodologicheskie problemy upravleniia zhilishchnoi sferei kak sotsial'no-proizvodstvennym klasterom* [Theoretical and Methodological Problems of Managing the Housing Market as a Social and Industrial Cluster]. Doctoral dissertation in economics. Ekaterinburg.
11. Gusev, A.B. (2008). *Otsenka dostupnosti zhl'ia s kreditom v Rossii* [Affordability of Homes with a Loan in Russia]. Available at: <http://www.kapital-rus.ru/articles/article/970>.
12. Chikina, E.V., Popova, I.V. (2013). *Otsenka dostupnosti zhl'ia v Penzenskoi oblasti s uchetom ipotechnogo kredita* [Assessing the Affordability of Housing in Penza Region with Regard to Mortgage]. *Proceedings of the 3rd International Scientific Conference*. Bryansk. Available at: <http://www.econf.rae.ru/pdf/2012/03/1098.pdf>.

13. Kil'chukova, A.L. (2012). Strukturnye sostavliaiushchie kachestva zhizni naseleniia [Structural Components of the Quality of Life of Population]. *Terra Economicus*, Vol. 10, No. 2–2, 84–88.
14. Deriugin, A.N. (2016). Vyravniwanie regionov: sokhraniaiutsia li stimuly k razvitiu (Regional equalization: Are there incentives to Development?). *Ekonom. Politika (Economic Policy)*, No. 6, 170–191.
15. Mamonov, M. (2017). Rynok kreditov naseleniiu: identifikatsiia sprosа i predlozheniia v ramkakh VECM-analiza (Market for Retail Loans in Russia: The Identification of Demand and Supply through the VECM Approach). *Ekonom. zhurnal VShE (HSE Economic Journal)*, Vol. 21, No. 2, 251–282.
16. Golovnin, M.Iu. (2016). Denezhno-kreditnaia politika Rossii v usloviakh krizisa (Monetary Policy in Russia During the Crisis). *Zhurnal Novej ekonomicheskoi assotsiatsii (Journal of the New Economic Association)*, No. 1, 168–174.
17. Burlachkov, V.K. (2010). Denezhno-kreditnaia politika v usloviakh global'nogo krizisa (Monetary Policy in the Global Crisis). *Vestnik Akademii ekonomicheskoi bezopasnosti MVD Rossii [Bulletin of Economic Security Academy under the Russian Interior Ministry]*, No. 6, 125–131.
18. Sarnatsky, C.S. (2014). *Formirovanie strategii razvitiia investitsionnykh instrumentov kollektivnykh sberezhenii naseleniia [Building a strategy for the development of investment tools for collective savings]*. Candidate of Science in Economics dissertation.
19. Frequently asked questions about closed-end funds. Available at: <http://media.mofo.com/files/uploads/Images/FAQs-Closed-End-Funds.pdf>.
20. Kopeikin, A.B., Rogozhina, N.N., Tumanov, A.A., Iakubov, M.O. (2007). *Finansirovanie zhilishchnogo stroitel'stva [Financing of Housing Construction]*. Moscow.

Information about the authors

Sinyakova Elena Viktorovna – Candidate, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin, Ekaterinburg, Russia (620002, Ekaterinburg, Mira street, 19); e-mail: lena_sin@bk.ru.

Platonov Anatoly Mikhaylovich – Doctor of Economics, Professor, Department of Economy and Management of Construction and Real Estate Market, Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin, Ekaterinburg, Russia (620002, Ekaterinburg, Mira street, 19); e-mail: eusrn@mail.ru.

Для цитирования: Синякова Е.В., Платонов А.М. Социально-адресные механизмы обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем на основе структурирования потребностей // Вестник УрФУ. Серия экономика и управление. 2018. Т. 17, № 3. С. 423–444. DOI: 10.15826/vestnik.2018.17.3.019.

For Citation: Sinyakova E.V., Platonov A.M. Social and Address Mechanisms of Providing Households with Individual Housing on the Basis of Structuring Their Requirements. *Bulletin of Ural Federal University. Series Economics and Management*, 2018, Vol. 17, No. 3, 423–444. DOI: 10.15826/vestnik.2018.17.3.019.

Информация о статье: дата поступления 23 февраля 2018 г.; дата принятия к печати 28 мая 2018 г.

Article Info: Received February 23, 2018; Accepted May 28, 2018.